

## UMOWA NAJMU NR SA.2217.1.2025

zawarta w dniu .....2025 r. roku w Jadownikach pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Brzesko** z siedzibą w Jadownikach, ul. Brzeska 59, 32-800 Brzesko, NIP: 869-000-44-50, zwanym dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez Pawła Dzięgielowskiego – Nadleśniczego Nadleśnictwa Brzesko

a

..... z siedzibą .....,  
NIP: ....., REGON: ....., KRS: .....  
zwanymi dalej „**Najemcą**”.

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Brzesko jest zarządcą nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w miejscowości Brzesko przy ul. Kołłątaja 17, obręb ewidencyjny Brzesko, oznaczonej w powszechnej ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 245 o powierzchni 0,0505 ha (użytek gruntowy Bi), dla której Sąd Rejonowy w Brzesku prowadzi księgę wieczystą nr TR1B/00064944/4, zabudowanej budynkiem gospodarczym nr inw. 109/171 (adres leśny: 03-02-1-01-41 -p -00) o powierzchni użytkowej 55,66 m<sup>2</sup>., zwanej dalej „Nieruchomością” lub „Przedmiotem najmu”.
2. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z art. 39 ustawy o lasach posiada zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krakowie z dnia 12.09.2025 r. zn. spr. ER.2130.2.40.2025 na wynajęcie Nieruchomości opisanej w ust. 1.

### § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1 tj. grunt o powierzchni 0,0505 ha oraz budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 55,66 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie handlu detalicznego.
2. Przedmiot najmu został szczegółowo oznaczony na wydruku mapy gospodarczej, stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od obciążeń i ograniczeń, które mogą negatywnie wpływać na wykonanie niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się położeniem, granicami, powierzchnią oraz stanem technicznym przedmiotu najmu, oraz że dokonana przez niego ocena jest wystarczająca do zawarcia niniejszej umowy.
5. Najemca we własnym zakresie zawrze umowy na dostawy do Nieruchomości .....
6. Najemca na własny koszt i własnym staraniem zobowiązuje się zabezpieczyć budynek gospodarczy oraz ochronę swojego mienia i ubezpieczyć je od wszelkiego ryzyka, jakie uzna za konieczne.

### § 3

Stan techniczny przedmiotu najmu zostanie stwierdzony w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy. Protokół przekazania przedmiotu najmu stanowił będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

### § 4

Umowa zostaje zawarta na **czas oznaczony od .....** **do .....**

### § 5

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.
3. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.

### § 6

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając obowiązujących w tym zakresie regulacji prawnych.

2. Najemca zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku na terenie przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania drobnych napraw budynku gospodarczego, które obciążają go zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Najemca nie może zmieniać umówionego przeznaczenia przedmiotu najmu.
5. Najemca nie może czynić ulepszeń ani ponosić nakładów na przedmiocie najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Najemca zobowiązuje się stosować do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydawanych w granicach obowiązujących przepisów.

## **§ 7**

1. Najemca jest zobowiązany pokryć Wynajmującemu wszelkie szkody, jakie powstaną na skutek nieprzestrzegania postanowień niniejszej umowy.
2. Najemca odpowiada za szkody na nieruchomościach sąsiednich w związku z działalnością prowadzoną na terenie przedmiotu najmu.
3. Oszacowanie szkód będzie dokonywane wspólnie, a gdy Najemca uchyli się od spisania protokołu ustalającego szkody, Wynajmujący będzie uprawniony dochodzić od Najemcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu sporządzonego przez własne służby.

## **§ 8**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości ..... zł netto (słownie: .....00/100), powiększony o kwotę podatku od towarów i usług obliczoną według obowiązujących stawek.
2. Czynsz płatny będzie z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, na wskazany w jej treści rachunek bankowy.
3. W każdym roku kalendarzowym wysokość czynszu będzie waloryzowana o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. W przypadku, gdyby wskaźnik, o którym mowa w zdaniu poprzednim, miał wartość ujemną, wysokość czynszu nie ulegnie zmianie. Waloryzacja będzie dokonywana

jednostronnie przez Wynajmującego, a wysokość tak zwaloryzowanego czynszu podawana będzie do wiadomości Najemcy na podstawie wystawionej faktury i nie wymaga dodatkowego informowania. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2026 roku.

4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

## **§ 9**

1. Oprócz czynszu, o którym mowa w § 8 Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznoprawnych (w tym podatków), które obciążają go w związku z używaniem przedmiotu najmu.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3, świadczenia, o których mowa w ust. 1 nie wchodzi w skład czynszu. Ich wysokość będzie ulegać zmianie wraz ze zmianą stawek dokonywaną przez uprawnione organy.
3. Jeżeli z tytułu władania lub zarządzania przedmiotem najmu w okresie obowiązywania niniejszej umowy, zobowiązania podatkowe Wynajmującego dotyczące podatku od nieruchomości, podatku rolnego lub podatku leśnego, zostaną nałożone na Wynajmującego lub wzrosną z przyczyn innych niż wymienione w ust. 2 (zmiana stawek), czynsz ulegnie podwyższeniu o wartość podatków dodatkowo zapłaconych przez Wynajmującego. Podwyższenie czynszu będzie dotyczyć miesiąca, w którym nastąpi zapłata podatku przez Wynajmującego.

## **§ 10**

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych lub naprawienie szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu, w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy Najemca wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję zabezpieczającą w wysokości ..... zł (..... złotych i 00/100).
2. Jeżeli Najemca nie zapłaci w terminie czynszu, opłat eksploatacyjnych lub odszkodowania, Wynajmujący może zaspokoić swoje roszczenia z kwoty kaucji, przeznaczając ją pokrycie zaległych świadczeń.
3. W przypadku powiadomienia Najemcy o zaspokojeniu roszczeń Wynajmującego z kwoty kaucji, Najemca ma obowiązek uzupełnić kaucję do kwoty wskazanej w ust. 1 w terminie 7 dni od dnia przesłania takiego powiadomienia.
4. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i zostanie rozliczona najpóźniej w terminie 14 dni od zwrócenia Wynajmującemu przedmiotu najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy.

## **§ 11**

1. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z ważnych przyczyn z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
  - a. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu ponad jeden miesiąc, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem tygodniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
  - b. oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego;
  - c. używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem;
  - d. poniesienia nakładów bez zgody Wynajmującego;
  - e. niewpłacenia albo nieuzupełnienia kaucji zabezpieczającej w terminach określonych w § 10 umowy.

## **§ 12**

1. W ciągu 30 dni od rozwiązania albo wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego oraz zwrócić Wynajmującemu protokolarnie przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.
2. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się płacić miesięczne wynagrodzenie w wysokości 2-krotnej wysokości czynszu obowiązującego przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy.
3. W przypadku niedochowania terminu, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący będzie upoważniony do zastępczego usunięcia na koszt Najemcy urządzeń i rzeczy pozostawionych na terenie nieruchomości oraz do obciążenia Najemcy związanymi z tym kosztami.
4. W razie ulepszenia przedmiotu najmu przez Najemcę, Wynajmujący może wyrazić zgodę na zatrzymanie ulepszeń bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

## **§ 13**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy prawa polskiego.

2. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla miejsca położenia Nieruchomości.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości
2. Protokół zdawczo-odbiorczy z dnia .....2025 r.
3. Klauzula informacyjna